

Je hypotheek en de belasting in 2025

versie
december 2025

Je hypotheek en de belasting over 2025

In deze informatiewijzer vind je een toelichting op de bedragen die in het jaaroverzicht van je ASN Hypotheek staan. Ook vind je hier de belangrijkste fiscale regels die in 2025 gelden voor de eigen woning en hypotheek.

De bedragen op het jaaroverzicht

Op het jaaroverzicht vind je de volgende bedragen:

- Het saldo van je hypotheekschuld op 31 december 2024 en 2025.
- De rente die bij je in rekening is gebracht in 2025.

De rente over december 2025 betaal je in januari 2026. Deze rente staat dus niet op het jaaroverzicht.

Eigen woning

Je hebt een eigen woning als je in het bezit bent van een woning en deze woning je hoofdverblijf is. Als de lening voor je eigen woning voldoet aan bepaalde voorwaarden, dan is de rente aftrekbaar. Vanaf 1 januari 2013 gelden er aanvullende voorwaarden. Daarover lees je meer in deze toelichting. Iedere belastingplichtige mag samen met zijn fiscale partner één woning als hoofdverblijf hebben. Op deze regel bestaan enkele uitzonderingen. Kijk hiervoor op www.belastingdienst.nl.

De eigen woning: box 1

De eigen woning die je hoofdverblijf is, wordt in box 1 belast. Dit geldt voor het eigenwoningforfait (zie volgende paragraaf), maar ook voor de aftrekbare rente en kosten. De belasting in box 1 is progressief: hoe hoger je inkomen, hoe hoger het percentage belasting dat je betaalt.

Wat is het eigenwoningforfait?

Je betaalt belasting over je eigen woning in de vorm van een bijtelling op je fiscale inkomen, het zogenoemde eigenwoningforfait. Hoe hoog deze bijtelling is, is afhankelijk van de WOZ-waarde (Wet Waardering Onroerende Zaken) van je woning in 2025. De WOZ-waarde vind je in de WOZ-beschikking van je gemeente. Als je deze beschikking niet meer hebt, kun je de WOZ-waarde ook vinden op de aanslag onroerendezaakbelasting 2025. De WOZ-waarde gaat uit van de peildatum 1 januari 2024. Voor woningen met een waarde tussen € 75.000 en € 1.330.000 is het eigenwoningforfait 0,35% van de WOZ-waarde. Voor woningen met een waarde hoger dan € 1.330.000 is het eigenwoningforfait € 4.655 plus 2,35% van de waarde van de woning boven € 1.330.000.

Regels hypotheekrenteaftrek tot en met 2012

Als je een hypotheek hebt gebruikt voor de aankoop, het onderhoud en/of de verbetering van je eigen woning, dan is de rente aftrekbaar van je belastbare inkomen in box 1. Houd wel rekening met de 'bijleenregeling' (zie de paragraaf over de bijleenregeling). Een hypotheekschuld die aan deze voorwaarden voldoet, is een 'eigenwoningschuld'.

De renteaftrek geldt voor maximaal dertig jaar. Voor de eigenwoningschulden die je al op 1 januari 2001 had, geldt dat de periode van dertig jaar op die datum is ingegaan. De rente voor die schulden is dus aftrekbaar tot en met 31 december 2030. Het kan zijn dat je naast de aanschaf van je eigen woning in een ander jaar ook een verbouwing hebt gefinancierd, waardoor voor jou verschillende dertigjaarsperiodes lopen die op verschillende tijdstippen eindigen. Voor elke nieuwe lening geldt namelijk een eigen dertigjaarsperiode.

Overgangsrecht

Als je op 31 december 2012 een eigenwoningschuld had, dan heb je een 'bestaande eigenwoningschuld'. Hiervoor geldt het overgangsrecht. Dat betekent dat je niet hoeft te voldoen aan de nieuwe eisen die gelden vanaf 1 januari 2013. Bestaande eigenwoningschulden kunnen in de toekomst worden overgesloten. Dan gelden de oude regels (van vóór 2013).

Let op! Om het overgangsrecht te houden moet je wel binnen een bepaalde termijn oversluiten. Vraag een adviseur om advies.

Heb je je eigenwoningschuld verhoogd voor bijvoorbeeld een verbouwing of verhuizing en bestond die eigenwoningschuld op 31 december 2012? Dan gelden alleen voor deze verhoging de nieuwe voorwaarden.

Regels hypotheekrenteaftrek voor nieuwe hypotheek per 1 januari 2013

Als je per 1 januari 2013 een hypotheek hebt gebruikt voor de aankoop, het onderhoud en/of de verbetering van je eigen woning en het betreft geen voortzettingen van een reeds bestaande eigenwoningschuld? Dan is de rente aftrekbaar van je belastbare inkomen in box 1 als je voldoet aan de volgende voorwaarden:

- de hypotheek is schriftelijk overeengekomen;
- het is een lineaire danwel annuïtaire hypotheek die in maximaal 360 maanden wordt afgelost;
- aan de verplichting tot aflossing wordt voldaan (aflossingseis).

De renteaftrek geldt voor maximaal dertig jaar, rekening houdend met de bijleenregeling.

Of aan de aflossingseis wordt voldaan, wordt op een aantal momenten getoetst. Deze momenten zijn:

1. 31 december van het kalenderjaar;
2. het moment van verkoop van de eigen woning;
3. het moment van wijziging van het rentepercentage;
4. het moment dat je de hypotheek oversluit.

Een rekenhulp om de aflossingseis te berekenen vind je op www.belastingdienst.nl.

Wanneer op 31 december niet aan de aflossingseis wordt voldaan, gaat de renteaftrek voor de eigenwoningschuld (tijdelijk) verloren. Hierop bestaan enkele uitzonderingen.

Tijdelijke betalingsproblemen en behoud van renteaftrek

Ontstaat er op 31 december een aflossingsachterstand? Het recht op renteaftrek blijft dan bestaan als:

1. In het daarop volgende kalenderjaar de achterstand is ingelopen. Voorwaarde is dat er sprake is van een incidentele achterstand.
2. Per 1 januari van het tweede kalenderjaar volgend op het kalenderjaar waarin de achterstand is ontstaan, contractueel een nieuw, ten minste annuïtair aflossingsschema voor de resterende looptijd is overeengekomen. Voorwaarde is dat onvoldoende betalingscapaciteit aannemelijk wordt gemaakt.
3. Uiterlijk aan het einde van het vierde kalenderjaar volgend op het kalenderjaar waarin de achterstand is ontstaan, contractueel een nieuw, ten minste annuïtair aflossingsschema voor de resterende looptijd is overeengekomen. Voorwaarden zijn dat aannemelijk wordt gemaakt dat niet aan het nieuwe aflossingsschema als bedoeld bij punt 2 kon worden voldaan en dat de schuldeiser heeft ingestemd met betalingsuitstel.
4. De aflossingsachterstand uiterlijk is hersteld aan het einde van het tweede kalenderjaar dat volgt op het kalenderjaar waarin de onbedoelde fout in de berekening of in de betaling van het aflossingsbedrag ontstond.

Als op de overige toetsmomenten (2, 3 en 4) niet aan de aflossingseis wordt voldaan, kun je de rente niet aftrekken voor het bedrag dat te weinig is afgelost.

Afbouw hypotheekrenteaftrek

De overheid beperkt vanaf 1 januari 2014 de hypotheekrenteaftrek. Het tarief waartegen je de hypotheekrente mag aftrekken, neemt elk jaar af. Tot uiteindelijk het basistarief van box 1 wordt bereikt. Dit basistarief was in 2024 bereikt en voor 2025 bedraagt dit 37,48%.

Bijleenregeling: beperking van de renteaftrek

Als je na 1 januari 2004 je woning hebt verkocht en een hypotheek voor een nieuwe woning hebt afgesloten, dan geldt de bijleenregeling. Je kunt dan te maken krijgen met een beperking van de renteaftrek. Het gaat hier om het bedrag van de overwaarde dat bij de verkoop van je oude woning is vrijgekomen. De overwaarde is de verkoopopbrengst min de eigenwoningschuld en verkoopkosten van de oude eigen woning. De Belastingdienst gaat er vanuit dat je de overwaarde gebruikt voor de financiering van je nieuwe woning. De lening waarover je de rente mag aftrekken, mag dus niet hoger zijn dan de aankoopprijs van je nieuwe woning min de overwaarde van je oude woning.

Aftrek vanwege geen of lage eigenwoningschuld

Je kunt in aanmerking komen voor een extra aftrek als je een lage eigenwoningschuld hebt. Deze aftrek geldt alleen als het eigenwoningforfait hoger is dan de aftrekbare kosten. Met ingang van 1 januari 2019 wordt de aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld (zogenoemde 'Hillenregeling') beperkt. Deze aftrek wordt over 30 jaar uitgefaseerd. De aftrek wordt jaarlijks met 3 1/3 procentpunt verlaagd. In 2025 kan 76,76% van het positieve verschil tussen de voordelen uit eigen woning en de op deze voordelen drukkende aftrekbare kosten in aftrek worden gebracht.

Is je eigenwoningforfait hoger dan de betaalde hypotheekrente? Dan heeft de afbouw tot gevolg dat je elk jaar meer belasting moet betalen. Hierdoor stijgen je nettolasten.

Hypotheek niet (volledig) besteed aan de eigen woning

Alleen de rente en kosten over het deel van de lening dat is gebruikt voor de aanschaf, het onderhoud en/of de verbetering van de eigen woning, kun je aftrekken in box 1. Als je (een deel van) de hypotheek gebruikt voor bijvoorbeeld een tweede woning, de aankoop van aandelen, een auto of de inrichting van je huis, mag je voor dat deel geen rente aftrekken. Je plaatst dat deel van de lening in box 3. In de aangifte van 2025 maak je dan een splitsing tussen de eigenwoningschuld en de lening voor andere doeleinden. Houd wel rekening met de bijleenregeling.

Restschuld

Een restschuld ontstaat als de verkoopprijs van de eigen woning lager is dan de eigenwoningschuld. De rente over deze restschuld is gedurende vijftien jaar aftrekbaar in box 1, mits de restschuld ontstaan is in de periode van 29 oktober 2012 tot en met 31 december 2017. De faciliteit is ook van toepassing als er geen eigen woning meer is. Ook geldt er geen aflossingsvereiste voor de restschuld.

Bouwdepot: box 1 of 3?

Een bouwdepot en de schuld die daarbij hoort, vallen in principe onder je vermogen in box 3. Je plaatst een bouwdepot in box 1 zolang je hypotheek gezien kan worden als eigenwoningschuld.

Let op! Voor een bouwdepot dat is afgesloten vanaf 1 januari 2013, heb je alleen recht op renteaftrek als aan het bouwdepot een lineaire of annuïteitenhypotheek is gekoppeld die je in maximaal dertig jaar aflost.

Nieuwbouw

Bij nieuwbouw kun je het hele depot en de lening vanaf de ondertekening van de koop/aannemingsovereenkomst twee jaar in box 1 plaatsen. Als de lening later afgesloten is en pas uitbetaald wordt bij de levering van de grond, dan start die periode van twee jaar op het moment van overdracht bij de notaris. In box 1 breng je de ontvangen rente op het bouwdepot in mindering op de betaalde rente. Na een periode van twee jaar vallen het deel van het depot en het deel van de lening die niet gebruikt zijn voor de bouw van de eigen woning in box 3.

Verbouwing

De eerste zes maanden na het sluiten van een lening voor een verbouwing kun je de rente en kosten over de hele lening in box 1 aftrekken, ongeacht het aantal betalingen voor de verbouwing in deze periode. Na een half jaar breng je in box 1 de ontvangen rente in mindering op de betaalde hypotheekrente. Deze regeling geldt tot maximaal twee jaar na het afsluiten van de geldlening. Na twee jaar vallen het depot en de lening, voor zover deze niet de eigenwoningschuld betreffen, in box 3. In ASN Online Bankieren kun je in de hypotheeknota's zien hoeveel rente je maandelijks hebt ontvangen over het bouwdepot.

Fiscaal partnerschap

Er is in de volgende situaties sprake van fiscaal partnerschap:

- echtgenoten;
- geregistreerde partners;
- ongehuwd samenwonenden die in de Basisregistratie Personen (BRP), voorheen Gemeentelijke Basisadministratie (GBA), staan ingeschreven op hetzelfde woonadres en aan ten minste een van de volgende voorwaarden voldoen:
 - zij hebben een notarieel samenlevingscontract gesloten;
 - zij hebben samen een kind;
 - een van de partners heeft een kind en de ander heeft dit kind erkend;
 - zij zijn als partners aangemeld voor een pensioenregeling;
 - zij zijn beiden eigenaar van de woning die het hoofdverblijf is;
 - op dat woonadres staat ook een minderjarig kind van ten minste een van beide meerderjarige partners ingeschreven.

Als je fiscaal partner bent, bepaal je zelf in je aangifte op welke manier je de inkomsten uit de eigen woning (zoals het eigenwoningforfait) en de aftrekposten (zoals de hypotheekrente) verdeelt. Het maakt niet uit wie van de partners de eigenaar van de woning is of wie de lening heeft afgesloten. Je geeft gezamenlijk 100% van de woning aan. Je kunt onderling verdelen wie welk deel aangeeft. Het percentage van de kosten dat de ene partner aftrekt, moet wel gelijk zijn aan het percentage van het eigenwoningforfait dat die partner aangeeft. Bijvoorbeeld: trek je 40% van de kosten af, dan tel je ook 40% van het eigenwoningforfait bij. De andere partner geeft dan 60% van de kosten en 60% van het eigenwoningforfait aan. Met een goede verdeling kun je soms belasting besparen.

Aftrekkosten

De volgende kosten over de eigenwoningschuld, kun je aftrekken:

- Hypotheekrente over je eigenwoningschuld, indien je voldoet aan de voorwaarden.
- In het jaar dat je advieskosten betaalt kun je deze in aftrek brengen.
- Taxatiekosten voor de hypotheek.
- Kadastrale rechten en notariële kosten voor de hypotheekakte.
- Periodieke bedragen voor opstalvergoeding en erfpachtcanon.
- Kosten Nationale Hypotheek Garantie.
- Kosten voor het afsluiten en aflossen van de hypotheek zoals vergoeding voor het renteverlies van de bank en kosten voor verlengen van de offerte. Soms is de vergoeding voor het renteverlies van de bank niet aftrekbaar in één jaar maar kun je de vergoeding voor het renteverlies van de bank tijdens de looptijd van de hypotheek in gelijke delen aftrekken. Je betaalt kosten voor verlengen van de offerte om de geldigheidstermijn van de hypotheekofferte te verlengen.
- Rente en kosten van leningen voor overbruggingsfinancieringen. Je gebruikt een overbruggingsfinanciering voor het geval je bijvoorbeeld een nieuwe woning hebt gekocht, maar je oude woning nog niet heeft verkocht. De termijn voor aftrekbaarheid is beperkt. Raadpleeg hiervoor je financieel adviseur.
- Grond- en bouwrente (die betrekking hebben op de periode na het tekenen van de koop- en/of aanneemovereenkomst).

Al deze kosten kun je alleen aftrekken voor het deel dat de kosten betrekking hebben op de eigenwoningschuld. Sluit je bijvoorbeeld een hypotheek van € 200.000 waarvan maar de helft een eigenwoningschuld is? Dan kun je alleen de helft van de afsluit kosten als betaalde kosten aftrekken.

Box 3

Het deel van de lening dat geen eigenwoningschuld is, hoort in box 3. Bijvoorbeeld

- Het deel van de lening dat vanwege de bijleenregeling niet in box 1 mag.
- Leningen die je gebruikt voor consumptieve doeleinden zoals een auto, aandelen, woonlastenverzekering of een tweede huis.
- Een lening om de rente over de lening te financieren.

In box 3 wordt het inkomen uit sparen en beleggen belast. Dit wordt ook wel vermogensrendementsheffing genoemd. In box 3 betaal je vermogensrendementsheffing over het saldo (bezittingen minus schulden) van je box 3 vermogen met als peildatum 1 januari van het jaar waarover je aangifte doet.

In beginsel belast de Belastingdienst een percentage (forfaitair rendement) van de waarde van de grondslag sparen en beleggen. Mocht het werkelijk rendement in 2025 lager zijn geweest dan het forfaitair rendement over het totaal vermogen, dan kan er vanaf zomer 2026 een formulier naar de belastingdienst worden gestuurd dat je belast wil worden over het werkelijk rendement over het totaalvermogen. De rente over leningen die in box 3 zijn geplaatst, is niet aftrekbaar. Wel komt de schuld in mindering op de in box 3 belaste bezittingen. Overigens zijn van je schulden de eerste € 3.800 per persoon niet mee te nemen als schuld in box 3 (schuldendrempel). Minderjarige kinderen hoeven niet zelfstandig belasting af te dragen voor het vermogen in box 3. De waarde van hun vermogen wordt bij dat van de ouder(s) geteld. Het bedrag van het heffingvrije vermogen wordt jaarlijks aangepast. Voor 2025 is dit bedrag vast gesteld op € 57.684 per persoon.

Berekening voordeel uit grondslag sparen en beleggen

Het box 3-inkomen in 2025 wordt berekend volgens nieuwe wetgeving. Daarbij wordt uitgegaan van de werkelijke verdeling van je vermogen. Bij de berekening worden fictieve rendementspercentages gebruikt die dicht bij de werkelijke rendementspercentages liggen. Voor banktegoeden is dat percentage 1,44% en voor overige bezittingen is dat 5,88%. Over het box 3-inkomen betaal je in 2025 36% belasting

Voorlopige teruggaaf 2026

Weet je dat je de aftrekbare hypotheekrente voor 2026 al in hetzelfde jaar kunt ontvangen van de Belastingdienst? Daarvoor hoef je alleen maar een verzoek om voorlopige teruggaaf in te dienen bij de Belastingdienst. Als je al een voorlopige teruggaaf ontvangt, dan krijg je deze komend jaar automatisch weer als je daarvoor nog steeds in aanmerking komt. Controleer deze wel goed om te voorkomen dat je voorlopige teruggaaf te hoog is en je dit later weer terug moet betalen. De voorlopige teruggaaf die je in 2025 hebt ontvangen, verreken je in je aangifte inkomsten belasting 2025. Kijk voor meer informatie op belastingdienst.nl.

Informatieverstrekking aan de Belastingdienst

We zijn wettelijk verplicht om informatie over spaarrekeningen en hypotheekleningen door te geven aan de Belastingdienst. Net als andere financiële instellingen.

De tekst van deze toelichting is met zorg samengesteld. We zijn niet aansprakelijk voor onvolledigheid of onjuistheid van deze tekst of de gevolgen daarvan.